

Bokslutskommuniké

2020-01-01 – 2020-12-31

Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ)

559124-6052

MÄLARDALENS OMSORGSFASTIGHETER HOLDING AB (PUBL) I KORTHET

Mälardalens Omsorgsfastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar en samhällsfastighetsportfölj i Sverige med ett delinslag av bostäder. Portföljen omfattar idag ca 84 000 kvadratmeter, fördelat på 75 fastigheter. Huvudvikten av fastigheterna är så kallade LSS-boenden och detta undersegment av samhällsfastigheter präglas av ett stort underliggande behov i kombination med en brist på platser för patienter som behöver vård och omsorg.

Bolagets VD är Mattias Bülow och bolaget förvaltas av Kvastå AM AB samt Real Value Management Nordic AB.

OKT – DEC 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 24,9 (8,4) miljoner kronor.
- Driftnettot under perioden uppgick till 16,8 (6,8) miljoner kronor.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 4,7 (16,2) miljoner kronor.

JANUARI – DEC 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 86,7 (18,8) miljoner kronor.
- Driftnettot under perioden uppgick till 60,7 (16,0) miljoner kronor.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 62,5 (16,8) miljoner kronor.

VD-KOMMENTAR

Koncernens resultat och verksamhet har utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning och vi summerar ett intensivt kvartal för bolaget.

Covid-19 påverkar fortsatt vår omvärld men påverkar bolaget endast i begränsad omfattning likt tidigare rapporter. Ledning och styrelse följer noggrant utvecklingen framåt avseende Covid-19.

Bolagets resultat har under året utvecklats väl och har i och med förvärvet från Celon fått en ny huvudägare med en vision om ett än mer aktivt bolag. Som en del i detta har Styrelsen även utsett en ny, av bolaget heltidsanställd, VD i egenskap av Mathias Bjerkelius till vilken undertecknad med stort förtroende överlämnar bolagets ledning och styrning och med en förväntan om en fortsatt framgångsrik förvaltning och tillväxt för Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Bolaget har slutfört avräkning kopplat mot förvärvet från SBB innebärande att en justering i enlighet med tecknade avtal skett för slutreglering av förvärvslikvid till Säljaren.
- Förvaltningsresultatet för 2020 landar över (+4 123 TSEK) bättre än åsatt budget. Utfallet för helår 2020 beror främst på CAPEX investeringar vilka ej aktiverats, men som kommer att aktiveras under 2021 i syfte att vidare reducera kostnader i portföljen på fastighetsnivå.
- Intäktssidan i portfölj Invest 1 kommer från och med Q1, 2021 påverkas positivt efter slutförda hyresförhandlingar gällande tre befintliga hyresförhållanden i Q4, 2020. Genomsnittligt utfall av genomförda omförhandlingar uppgår till 20% i höjda bashyror med genomsnittliga förlängningar om 5,6 år.
- Ett hyresavtal i portfölj Invest 1 är uppsagd av hyresgästen Attendo Sverige AB under Q4 i fastigheten Färgfoto 3 avseende en yta om 670 kvm, 2020 med avflyttning 2021-09-30. Dialog med tänkbara aktörer har initierats.

- Ansökan om planbesked är färdigställd för Kv. Hammar 1:11 och inlämnad till Haninge Kommun under Q4. Ansökan gäller en byggrätt om ca 4,000 BTA med förväntad planstart under Q1-Q2, 2021.
- Under Q4 utfördes även ett intensivt arbete i syfte att slutföra planerade CAPEX-åtgärder i form av uppdaterade värmesystem för två av Invest 2 portföljens större fastigheter Lästen och Särnaby. Systemen har tagits i drift och förväntas ha en positiv effekt på driftnettot under 2021.
- Intäktsidan kommer i portfölj Invest 2 från och med Q1 2021 påverkas positivt efter slutförande av hyresförhandlingar gällande fem befintliga hyresförhållanden i Q4 2020. Genomsnittligt utfall av genomförda omförhandlingar uppgår till 6,6% höjda bashyror med genomsnittliga förlängningar om 5,0 år.
- Vidare har under Q4 en vakant butiksyta om 160 kvm i fastigheten Lästen 10 uthyrts till franchisetagare inom Svensk Fastighetsförmedling med tillträde 1 mars 2021. Årlig hyresintäkt uppgår till ca 120 TSEK och med tillkommande anpassningstillägg. Hyresavtalet gäller i 6 år.
- Pågående arbete med att ytterligare generellt påverka driftnettot i portföljen positivt genom att säga upp och skifta ut ärvda kostnadsdrivande driftavtal mot mer kostnadseffektiva sådana fortgår i portföljen som helhet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- För fastigheten Gitarren har ett avtal upphört per 2020-12-31 efter uppsägning från hyresgästen.
- Mälardalens Omsorgsfastigheter har genomfört ett förvärv från fastighetsbolaget Celon om förvärv av åtta fastigheter. Fastigheterna består mest av flerfamiljshus i Storstockholmsområdet och fastigheterna ska betalas delvis genom bankfinansiering och delvis genom aktier.

Tillträde för aktuella fastigheter har genomförts.

- Styrelsen har beslutat om tillsättandet av en ny, i bolaget heltidsanställd, VD Mathias Bjerkelius. VD skiftet sker månadsskiftet februari/mars och frånträdande VD Mattias Bülow finns tillgänglig för bolaget under en övergångsperiod i syfte att säkerställa kunskapsöverföring.
- Styrelsen har gett nyutsedd VD i uppdrag att uppdatera bolagets strategi och mål i syfte att dessa skall kommuniceras inför årsstämman den 29 april 2021.
- Styrelsens beslut om förslag avseende utdelning kommer att kommuniceras i samband med att kallelsen till årsstämma distribueras samt tillsammans med årsredovisning för bolaget. Detta kommer att distribueras marknaden den 15 mars 2021.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2020	2019	2020	2019
	Okt-Dec	Okt-Dec	Ack Jan-Dec	Ack Jan - Dec
Hysesintäkter	24 884	8 383	86 675	18 762
Driftnetto	16 833	6 764	60 658	16 068
Förvaltningsresultat	2 948	1 585	18 333	5 593
Finansiella kostnader	-5 798	-2 614	-21 262	-5 889
Antal fastigheter	67	25	67	25
Fastigheternas marknadsvärde	1 463 500	574 200	1 442 700	574 200
Belåningsgrad, %	57,9	62,3	58,7	62,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,52	1,63	1,87	1,97
Soliditet, %	39,8	36,1	39,3	36,1
Resultat per aktie, kr	0,48	5,62	8,13	10,65
EPRA NAV per aktie, kr	107,36	116,57	106,49	116,57
Antal utestående aktier, st	5 850 000	2 000 000	5 850 000	2 000 000

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL, DELPORTFÖLJ INVEST 1

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2020	2019	2020	2019
	Okt-Dec	Okt-Dec	Ack Jan-Dec	Ack Jan - Dec
Hysesintäkter	8 758	8 383	35 039	18 762
Driftnetto	7 226	6 764	28 099	16 068
Finansiella kostnader	-2 567	-2 614	-10 148	-5 889
Antal fastigheter	24	25	24	25
Uthyrningsbar yta (kvm)	16 284	16 700	16 284	16 700
Fastigheternas marknadsvärde	607 400	574 200	607 400	574 200

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL, DELPORTFÖLJ INVEST 2

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2020	2019	2020	2019
	Okt-Dec	Okt-Dec*	Ack Jan-Dec	Ack Jan - Dec*
Hysesintäkter	16 146		52 185	
Driftnetto	9 606		32 559	
Finansiella kostnader	-3 228		-11 103	
Antal fastigheter	43		43	
Uthyrningsbar yta (kvm)	59 450		59 450	
Fastigheternas marknadsvärde	856 100		856 100	

* Jämförelsetal saknas

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet bedrivs i oförändrad inriktning.

FASTIGHETERNA

Beståndet omfattar 75 734 kvm uthyrbara area fördelat på 67 fastigheter för perioden.

FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde.

Marknadsvärdet uppgår per 31 september 2020 till 1 463 500 000 kr. Ingen värdeförändring har skett under fjärde kvartalet då beslutet har tagits att genomföra värderingar halvårsvis framgent i bolaget. Antal värderingstillfällen halveras från 4 till 2 ggr/år med syfte att reducera kostnad för värdering ihop med notering om mindre rörelser i enskilda fastighetsvärden under den sista genomförda värderingen. Nästa externa värdering av bolagets fastigheter planeras att genomföras i juni 2021.

Avslutade planerade underhållsprojekt redovisas via resultaträkning, vilket har positivt påverkat koncernens fastighetsvärde under fjärde kvartalet med 1 759 000 kr och redovisas som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

FINANSIERING

Inga nya händelser att rapportera under perioden.

ANSTÄLLDA

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Kvastå AM AB samt REAL Value Management Nordic AB.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästernas uppsägning av befintliga hyresavtal.

Bedömningen av verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfria ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar om framtiden och är därmed osäkra.

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar i kraft. Det innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4%. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå är 5 000 000. De nya ränteavdragsbegränsningarna har en viss påverkan på resultatet under perioden och beaktades i samband med bokslutsarbete 2020.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	2020	2019	2020	2019
<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt-Dec	Okt-Dec	Ack Jan- Dec	Ack Jan - Dec
Hysesintäkter	24 884	8 383	86 675	18 762
Fastighetskostnader	-8 051	-1 619	-26 016	-2 693
Driftnetto	16 833	6 764	60 658	16 068
Central administration	-8 029	-2 509	-20 866	-4 455
Finansiella intäkter	-	1	32	1
Finansiella kostnader	-5 798	-2 614	-21 262	-5 889
Nytttranderättskostnader, tomträtter	-57	-57	-229	-132
Förvaltningsresultat	2 948	1 585	18 333	5 593
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 759	14 582	44 158	27 410
Resultat före skatt	4 707	16 167	62 491	33 003
Uppskjuten skatt	-2 055	-4 570	-12 336	-10 599
Aktuell skatt	142	-348	-2 593	-1 101
Periodens resultat	2 794	11 249	47 562	21 303

KONCERNENS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 463 500	574 200
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	7 186	7 186
Uppskjutna skattefordringar	-	1 211
Summa anläggningstillgångar	1 470 686	582 596
Kundfordringar	6 232	7 602
Skattefordringar	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	5 440	1 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 591	629
Likvida medel	28 897	21 096
Summa omsättningstillgångar	50 159	30 586
SUMMA TILLGÅNGAR	1 520 845	613 182
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	5 850	2 000
Övrigt tillskjutet kapital	530 175	198 000
Balanserade vinstmedel	21 303	11 400
Periodens resultat	47 562	9 903
SUMMA EGET KAPITAL	604 889	221 303
Uppskjuten skatteskuld	23 162	11 841
Räntebärande skulder	839 844	354 838
Leasingskuld, tomträtter	7 186	7 186
Summa långfristiga skulder	870 191	373 865
Leverantörsskulder	6 062	685
Aktuell skatteskuld	4 408	1 924
Övriga kortfristiga skulder	11 125	4 052
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	24 169	11 354
Summa kortfristiga skulder	45 764	18 015
Summa skulder	915 955	391 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 520 845	613 182

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

	2020	2019	2020	2019
<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt-Dec	Okt-Dec	Ack Jan - Dec	Ack Jan - Dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	2 948	1 585	18 333	5 593
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	280	103	2 670	954
Betald inkomstskatt	993	621	36	498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	4 221	2 309	21 039	7 045
Förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	4 229	542	3 202	2 330
Förändring av rörelseskulder	-37 264	258	-1 227	1 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-28 814	3 110	23 013	11 361
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	-	-	-	-1 033
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-	-85	-847 675	-543 831
Innehållna medel myndighetsbesiktningar	9 799	-	9 799	-544 864
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	2 675	-
Förändring investering	1 286	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	11 086	-85	-835 201	-544 864
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	367 000	200 000
Upptagna lån	-	-	485 371	354 600
Amortering och lösen av lån	-	-	-1 408	554 600
Utbetald utdelning	-10 238	-	-30 975	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 238	-	819 988	554 600
Periodens kassaflöde	-27 965	3 024	7 801	21 096
Likvida medel vid årets ingång	56 862	0	21 096	-
Likvida medel vid periodens utgång	28 897	3 024	28 897	21 096

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020	2019	2020	2019
	Okt-Dec	Okt-Dec	Ack Jan-Dec	Ack Jan - Dec
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga externa kostnader	-1 551	-1 994	-3 361	-2 149
Rörelseresultat	-1 551	-1 994	-3 361	-2 149
Finansiella intäkter	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-2	-8	-9	-10
Resultat före skatt	-1 554	-2 002	-3 369	-2 160
Bokslutsdisposition	5 000	-	-	-
Skatt	-462	462	-	462
Periodens resultat	2 984	-1 540	-3 369	-1 698

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	17 339	14 614
Fordringar hos dotterbolag	505 152	165 376
Uppskjutna skattefordringar	-	462
Summa anläggningstillgångar	522 491	180 452
Övriga kortfristiga fordringar	422	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	641	3
Likvida medel	12 711	19 425
Summa omsättningstillgångar	13 774	19 429
SUMMA TILLGÅNGAR	536 265	199 880
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	5 850	2 000
Övrigt tillskjutet kapital	530 175	198 000
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	-2 083	-1 698
SUMMA EGET KAPITAL	533 942	198 302
Leverantörsskulder	-	1
Övriga kortfristiga skulder	1 207	1 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 115	-
Summa kortfristiga skulder	2 323	1 578
Summa skulder	2 323	1 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	536 265	199 880

ALLMÄN INFORMATION

Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ), med organisationsnummer 559124-6052, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är c/o Kvastå AM AB, Box 55921, 102 16 Stockholm. Bolagets och dotterbolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta 67 samhällsfastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS sådana de antagits av EU). Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

IFRS 16 Leasing tillämpas från den 1 januari 2019 och ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt redovisas i balansräkningen med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. IFRS 16 Leasing kommer att påverka koncernens resultat och ställning då fastighetsportföljen omfattar två tomträtter med vidhängande tomträttsavtal. En beräknad leasingskuld tas upp på balansräkningens skuldsida. En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen på tillgångssidan i balansräkningen. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. Förvaltningsresultatet påverkas därmed inte.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen. Två kvartalsrapporter, halvårsrapport, bokslutskommuniké samt årsredovisning.

REVISION

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen

EPRA NAV per aktie

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier.

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Delårsrapporten för Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ) godkändes av styrelsen den 22 februari 2021.

Stockholm den 22 februari 2021.

Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ)
559124-6052

Peter Bredelius
Styrelseordförande

Dan Mangell
Styrelseledamot

Dan Törnsten
Styrelseledamot

Mats Brage
Styrelseledamot

Mattias Bülow
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Denna information är sådan information som Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 februari 2021.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-04-29 Årsstämma (noteras nytt datum i enlighet med pressmeddelande)
2021-05-28 Delårsrapport kvartal 1-2021
2021-08-31 Halvårsrapport kvartal 2-2021
2021-11-30 Delårsrapport kvartal 3-2021
2022-02-28 Bokslutskommuniké kvartal 4 -2021

YTTERLIGARE INFORMATION

För ytterligare information, vänligen kontakta:
Mattias Bülow, verkställande direktör
Mail: mattias@realvm.se
Tel: +46 707-450 160

Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ)
c/o Kvastå AM AB
Box 55921
102 16 Stockholm

Organisationsnummer: 559124-6052
Hemsida: www.mofastab.se